

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

持續關連交易

**有關根據委託保證合同
支付擔保費**

根據委託保證合同支付擔保費

於二零二三年七月六日，恒盛華創(本公司的間接全資附屬公司)、本公司與首創集團簽訂委託保證合同，其內容有關首創集團就該計劃向國壽投資(該計劃的受託人)提供增信安排協議項下所規定的連帶責任保證擔保，且恒盛華創(該計劃的原始權益人)須根據委託保證合同項下所規定的首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創集團為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，首創集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章(i)首創集團透過提供擔保向本公司提供財務資助；及(ii)恒盛華創根據委託保證合同向首創集團支付擔保費構成本公司的持續關連交易。

由於(i)首創集團提供擔保乃基於一般商業條款且並無以本集團任何資產作為質押，有關交易根據上市規則第14A.90條的規定獲全面豁免；及(ii)有關恒盛華創支付予首創集團擔保費的年度上限事宜的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

本公司已通過國壽投資(該計劃的受託人)安排成立該計劃，該計劃為一項名為國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃的資產證券化產品，該計劃將發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證，在該計劃下恒盛華創(該計劃的原始權益人)將對西安首創奧萊(本公司的間接全資附屬公司)、南寧首創奧萊(本公司的間接全資附屬公司)及湖州首創奧萊(本公司的間接全資附屬公司)提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過該計劃實現資產證券化，以為本集團的營運和業務發展籌集資金。而本集團的該等物業(即西安奧特萊斯(由西安首創奧萊擁有)、南寧奧特萊斯(由南寧首創奧萊擁有)、湖州奧特萊斯(由湖州首創奧萊擁有))以及相關收入將被抵押、質押，為西安首創奧萊、南寧首創奧萊和湖州首創奧萊對國壽投資在該計劃下所負債務提供抵押擔保、質押擔保。就該計劃而言，本公司、首創集團及國壽投資已訂立增信安排協議，期限與該計劃一致。據此，本公司將為該計劃提供增信安排，包括在該計劃下為西安首創奧萊、南寧首創奧萊和湖州首創奧萊對國壽投資所負債務的本金、利息和其他款項的兌付提供差額支付(「差額補足承諾」)，而首創集團將為本公司就該差額補足承諾向國壽投資(該計劃的受託人)提供增信安排協議項下連帶責任擔保。

該計劃不涉及本集團的資產出售或內部重組，該等項目公司仍然為本集團之附屬公司，其財務業績將繼續併入本集團的財務報表中。

此外，於二零二三年七月六日，恒盛華創(本公司的間接全資附屬公司)、本公司與首創集團簽訂委託保證合同，其內容有關首創集團為該計劃向國壽投資提供增信安排協議項下的連帶責任擔保，且恒盛華創(該計劃的原始權益人)須根據委託保證合同項下所規定的首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。

委託保證合同

委託保證合同的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月六日

訂約方： (a) 首創集團(作為保證人)；
 (b) 本公司(作為委託保證人)
 (c) 恒盛華創(作為該計劃的原始權益人)

- 擔保目的： 本公司將向該計劃提供增信安排(包括差額補足承諾)，而首創集團根據增信安排協議約定，將就本公司向國壽投資(該計劃的受託人)提供差額補足承諾而提供連帶責任擔保
- 期限： 自委託保證合同訂立日期起計三年
- 擔保費： 擔保費乃基於本集團於該計劃項下實際提取作為借款的本金總額扣除本集團已還金額的餘額(本集團可根據該計劃提取作為借款的最高金額為人民幣1,800,000,000元)按0.7厘之年利率計算
- 支付方式： 擔保費按年繳納，按天數計算；首期擔保年費由恒盛華創自該計劃資金釋放之日起30個工作日內支付給首創集團；其後每屆滿整一年支付後續擔保費(即國壽投資首次從該計劃釋放資金的周年日)；最後一期擔保費應在償還該計劃下的所有借款後立即支付。

委託保證合同的年度上限

年度上限乃基於恒盛華創根據委託保證合同應付的最高擔保費金額並計算如下：

	自二零二三年 七月六日至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣	自二零二六年 一月一日至 二零二六年 七月五日 止期間 人民幣
委託保證合同項下 的最高擔保費	6,144,700	12,600,000	12,600,000	6,455,300

最高擔保費乃按0.7厘之年利率乘以委託保證合同項下所規定的首創集團所承擔擔保責任的最高本金總額人民幣1,800,000,000元及涉及的天數計算。

在釐定建議年度上限時，本公司已考慮以下因素：

- (a) 年利率0.7%，與首創集團過往與本集團簽訂的委託擔保協議適用的利率一致；
- (b) 年利率0.7%，與市場上同類委託擔保安排的利率相近或更好。

基於以上因素，董事認為年度上限屬公平及合理。

簽訂委託保證合同的理由及裨益

董事會認為該計劃將成為本集團將該等物業證券化及從資本市場籌集資金的渠道，而由於該等項目公司的財務業績仍將併入本集團的財務報表，因此本集團將繼續享有該等物業所產生的經濟利益。因該計劃而產生的現金流將進一步支持本集團的業務營運及發展。首創集團通過提供擔保向本公司提供財務資助，將有利於本集團以更好的條件從國壽投資獲得資金，增強本集團的營運資金。委託擔保協議之條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會（包括獨立非執行董事，惟王昊先生及秦怡女士除外，原因如下）經考慮現行市況後，認為委託保證合同乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且委託保證合同及其項下擬進行的交易乃基於一般或更佳商業條款，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體權益。

由於王昊先生及秦怡女士均為首創集團的管理人員，彼等被視為於委託保證合同中擁有權益。因此，王昊先生及秦怡女士已放棄投票有關委託保證合同的董事會決議案。除上文所述者外，概無董事於委託保證合同項下擬進行的交易中擁有重大權益，而彼等須就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

訂約方之資料

本公司

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

恒盛華創

恒盛華創為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為本公司之間接全資附屬公司。其為本公司商業管理平台，為首創奧萊項目提供商業管理服務。

首創集團

首創集團為北京市人民政府擁有的國有企業，且由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監管。首創集團擁有環保、基礎設施、房地產及金融服務四大核心業務。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創集團為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，首創集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章(i)首創集團透過提供擔保向本公司提供財務資助；及(ii)恒盛華創根據委託保證合同向首創集團支付擔保費構成本公司的持續關連交易。

由於(i)首創集團提供擔保乃基於一般商業條款且並無以本集團任何資產作為質押，有關交易根據上市規則第14A.90條的規定獲全面豁免；及(ii)有關恒盛華創支付予首創集團擔保費的年度上限事宜的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有下文所賦予的涵義：

「年度上限」	指	恒盛華創根據委託保證合同於有關期間向首創集團應付的最高擔保費金額年度上限
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日於中國註冊成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管，為本公司之控股股東及關連人士

「國壽投資」	指	國壽投資保險資產管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為該計劃的受托人及一名獨立第三方
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「增信安排協議」	指	於二零二三年六月十二日，本公司、首創集團與國壽投資就該計劃之增信安排而簽訂有關本公司向國壽投資提供的差額補足承諾及首創集團據此而提供的委託保證合同下連帶責任擔保的協議，即《國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃增信安排協議》
「董事」	指	本公司董事
「委託保證合同」	指	於二零二三年七月六日，恆盛華創、本公司與首創集團就首創集團提供擔保及恆盛華創向首創集團支付擔保費訂立的委託擔保協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖州首創奧萊」	指	浙江奧特萊斯置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為持有湖州奧特萊斯的項目公司及本公司的間接全資附屬公司
「湖州奧特萊斯」	指	湖州奧特萊斯，是位於湖州的物業，其佔地面積及總建築面積分別為約109,940平方米及約97,540平方米
「恆盛華創」	指	珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為該計劃的原始權益人及本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及修改)
「南寧首創奧萊」	指	南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為持有南寧奧特萊斯的項目公司及本公司的間接全資附屬公司
「南寧奧特萊斯」	指	南寧奧特萊斯，是位於南寧的物業，其佔地面積及總建築面積分別為約101,970平方米及約145,590平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等項目公司」	指	南寧首創奧萊、湖州首創奧萊和西安首創奧萊
「該等物業」	指	南寧奧特萊斯、湖州奧特萊斯和西安奧特萊斯
「提供擔保」	指	首創集團根據增信安排協議的規定向國壽投資提供連帶責任擔保
「差額補足承諾」	指	本公司根據增信協議承諾補足該計劃下該等項目公司欠國壽投資的本金、利息及其他負債的任何差額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該計劃」	指	為通過向資產支持證券持有人發行資產支持證券而成立的資產證券化產品(名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃)，藉此將該等物業證券化
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安首創奧萊」	指	西安首鉅商業開發管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為持有西安奧特萊斯的項目公司及本公司的間接全資附屬公司

「西安奧特萊斯」 指 西安奧特萊斯，是位於西安的物業，其佔地面積及總建築面積分別為約119,650平方米及約118,840平方米

「%」 指 百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」各詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二三年七月六日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及徐建先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。